



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

PROCEDURA DI VERIFICA DI COERENZA AI SENSI DELL'ART. 13, COMMA 2,
DELLA LR 23 OTTOBRE 2009, N. 4

Oggetto: Comune di Maracalagonis

Interventi edilizi in località "Torre delle Stelle".

- 1) PdL in zona F "Torre delle Stelle" – Proponente: Comune di Maracalagonis**
- 2) PdL in zona F "Cocco" – Proponente: Comune di Maracalagonis**

Verbale del Tavolo Tecnico del 29 Ottobre 2010

L'anno 2010 il giorno 29 del mese di ottobre alle ore 12.00 presso la sede della Direzione Generale della Pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, in viale Trieste 186 a Cagliari, il Geom. Carlo Corrias, in qualità di sostituto del Direttore del Servizio del Pianificazione Paesaggistica e Urbanistica, delegato con nota n. 37802/DG/INT del 29.10.2010 dal Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia, presiede il Tavolo Tecnico convocato con nota n. 37042/DG del 26.10.2010, per le valutazioni attinenti la procedura di verifica di coerenza delle volumetrie programmate nell'ambito degli interventi in oggetto, ai sensi dell'articolo 13, comma 2, della LR 23 ottobre 2009, n. 4.

Partecipano alla seduta gli Enti rappresentati dai seguenti soggetti:

Per la Regione Autonoma della Sardegna:

Ass.to EELLFFU – Direzione generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia	1. Geom. Carlo Corrias 2. Ing. Giorgio Speranza 3. Dr.ssa Maria Paola Carta
Ass.to EELLFFU – Direzione generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia – Servizio Tutela paesaggistica per le province di CA e CI	1. Ing. Giuseppe Vargiu

Per il Comune di Maracalagonis:

Ufficio Tecnico	1. Ing. Andrea Masala 2. Ing. Agostino Serra
-----------------	---



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

Il Presidente della conferenza dichiara aperta la seduta e si apre la discussione sulle proposte progettuali.

1) Interventi edilizi in località "Torre delle Stelle".

PdL in zona F "Torre delle Stelle" – Proponente: Comune di Maracalagonis

PdL in zona F "Cocco" – Proponente: Comune di Maracalagonis

Il Geom. Carlo Corrias introduce l'argomento e invita il Comune di Maracalagonis alla presentazione degli interventi, evidenziando che il presente tavolo tecnico è stato convocato in seguito alla richiesta inoltrata dal Comune di Maracalagonis con nota n. 12736 del 05.10.2010, acquisita agli atti RAS al n. 34612 del 07.10.2010.

Prende la parola il Comune di Maracalagonis nella persona dell'Ing. Andrea Masala che illustra brevemente gli interventi proposti ripercorrendo la storia amministrativa dei PdL.

La località turistica di Torre delle Stelle nacque alla fine degli anni '60 e allo stato attuale conta circa 1'300 immobili, amministrativamente suddivisa tra il Comune di Maracalagonis (circa 1'200 immobili) e il Comune di Sinnai (circa 100 immobili). Il comune di Maracalagonis ha un PUC per la parte interna, mentre la parte costiera è ancora regolata dal PdF del 1967.

L'edificazione della parte di Torre delle Stelle compresa nel territorio comunale di Maracalagonis è caratterizzata dalla presenza di due PdL (vedi Tavola 4): il primo, di maggiore estensione, "Torre delle Stelle" e il secondo, di minore estensione, "Cocco", risalenti entrambi agli inizi degli anni '70 e regolarmente convenzionati a quell'epoca (PdL "Torre delle Stelle": Convenzione del 02.03.1970; PdL "Cocco": Convenzione del 26.04.1972).

Entrambi i PdL sono stati attuati per la maggior parte dei volumi (il PdL "Torre delle Stelle" prevede una cubatura massima di 424'700 mc e il PdL "Cocco" una cubatura di 60'300 mc per un totale complessivo di 485'000 mc di cui 467'000 mc privata). Il Comune non ha allo stato attuale una documentazione aggiornata sulla reale consistenza volumetrica dei PdL ma stima che nel complesso di Torre delle Stelle sia insediata una volumetria privata di circa 456'000 mc, comprensiva dei volumi sanati con i tre condoni. Le opere di urbanizzazione previste nelle convenzioni (rete stradale, rete di adduzione idrica e rete di illuminazione pubblica) sono state interamente realizzate. Si ribadisce che non esiste la rete fognaria non essendo prevista negli atti di convenzionamento.

Il Comune precisa inoltre che i lotti liberi dall'edificazione sono circa l'1.50% del complesso dei lotti esistenti e che tuttavia molti lotti hanno ancora capacità edificatoria, stimabile, in mancanza di dati certi, in circa 20'000 mc complessivi. Precisa inoltre che in questo tavolo tecnico sono portate in discussione proposte per circa 4'000 mc nei lotti raffigurati nella Tavola 5.

Il Geom. Carlo Corrias unitamente all'Ing. Giorgio Speranza, prendono la parola e precisano che:

- 1) la procedura prevista dall'articolo 13, comma 1, lettera d), della LR 4/2009, deve interessare interi Piani Attuativi e non singoli interventi edilizi, per cui la procedura avviata dal Comune di Maracalagonis dovrà essere completata in riferimento agli interi PdL sopra citati;
- 2) la procedura prevista dall'articolo 13, comma 1, lettera d), della LR 4/2009, si riferisce a piani attuativi ancora in essere, precisando che vanno intesi in questo modo sia i piani attuativi con convenzione vigente e opere legittimamente avviate sia i piani attuativi con convenzione scaduta ma con opere di urbanizzazione regolarmente completate.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

L'Ing. Agostino Serra e l'Ing. Andrea Masala precisano che i PdL in esame rientrano tra i piani attuativi con opere di urbanizzazione ultimate, perché, sebbene le opere non siano state collaudate e mai prese in carico dall'Amministrazione Comunale, esiste una recente Ordinanza del TAR Sardegna (n. 402/2009) che impone al Comune l'onere della presa in carico delle urbanizzazioni nonché della loro manutenzione.

Ritenuta pertanto superata la condizione di ammissibilità dei PdL, che però dovrà essere confermata con la trasmissione di apposita relazione dell'Ufficio Tecnico e della relativa documentazione, si passa all'analisi dei PdL.

Il Comune di Maracalagonis ribadisce che i PdL sono "piuttosto vecchi" per cui non è semplice risalire a tutti i loro elementi costitutivi, e comunque precisa che:

- i PdL non disponevano di tabelle che precisassero la reale edificazione dei singoli lotti, in quanto i PdL prevedevano una zonizzazione territoriale che individuava viabilità, servizi e aree edificabili con relativo indice, indicando solo orientativamente i singoli lotti fondiari che potevano essere modificati con successivi frazionamenti;
- i PdL non disponevano di alcuna norma edificatoria precisa (non individuavano alcuna tipologia edilizia) ma solo alcuni parametri edilizi (esempio limite di altezza e di superficie coperta).

Prende la parola il rappresentante del Servizio Tutela paesaggistica per le province di CA e CI, Ing. Giuseppe Vargiu, che evidenzia la necessità del Servizio di conoscere, anche sommariamente, la distribuzione volumetrica residua dei PdL, distinta tra lotti liberi e lotti edificati che presentano ancora capacità edificatoria. Evidenzia altresì che proprio perché i PdL non hanno un preciso "tipo edilizio", appare opportuno che il Comune definisca in questa fase una tipologia edilizia di riferimento da utilizzare per l'edificazione dei lotti residui. In particolare dovranno esser date indicazioni sulle altezze reali (a prescindere da quelle utilizzate per i calcoli dei volumi) e sul numero massimo delle unità immobiliari per edificio, con particolare riferimento alle demolizioni e ricostruzioni integrali. Sempre ai fini paesaggistici, è opportuno che il Comune chiarisca l'applicabilità dell'articolo 4, comma 7, del DA 2266/U/1983 (*"nelle zone F turistiche ed in quelle E agricole a distanza inferiore a 1'000 m dal mare devono essere computati tutti i volumi, salvo quelli delle parti totalmente o parzialmente interrate per almeno due lati, destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili, di altezza inferiore a 2.40 m"*), in relazione a quanto esposto nell'articolo 4 della circolare Assessoriale EELLFFU del 10 maggio 1984, n.1.

Il Comune di Maracalagonis precisa che proprio perché i PdL sono "molto vecchi" risulta estremamente difficile la verifica della volumetria residua nei lotti edificati, mentre risulta più semplice e fattibile l'individuazione dei lotti liberi all'interno dei PdL. Allo stesso modo ribadisce che si impegnerà ad individuare una tipologia edilizia, da portare all'esame del Consiglio Comunale.

Proseguendo la discussione i partecipanti al Tavolo Tecnico evidenziano come i PdL originari prevedessero l'edificabilità di alcune aree estremamente sensibili dal punto di vista paesaggistico/ambientale soprattutto in prossimità del promontorio della "Torre de su Fenugu", caratterizzato dalla presenza di costoni rocciosi di incomparabile bellezza. Atteso che ai sensi dell'articolo 13, comma 2, la *"verifica della coerenza delle volumetrie programmate con il contesto paesaggistico ed ambientale di riferimento"* ... può portare al *"ridimensionamento e l'adeguamento degli interventi programmati al fine di renderli coerenti con le finalità del Piano paesaggistico regionale"*, tutti i partecipanti al Tavolo Tecnico si trovano concordi nel prevedere l'inedificabilità di dette aree estremamente sensibili e si chiede all'Amministrazione comunale la presentazione di apposita cartografia in cui vengano individuate le aree più sensibili dal punto di vista paesaggistico in cui escludere l'edificazione.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

Preso atto di quanto il Comune di Maracalagonis dovrà presentare:

- documentazione amministrativa relativa alle convenzioni di lottizzazione, alla legittimità delle opere di urbanizzazione (compresa l'ordinanza del TAR Sardegna prima citata);
- atto ricognitivo nel quale siano evidenziati i lotti liberi e le volumetrie residue dei lotti già edificati;
- perimetrazione delle aree paesaggisticamente più sensibili in cui escludere l'edificazione;
- individuazione di parametri urbanistici di dettaglio e delle tipologie edilizie, con particolare riferimento ad altezze, numero delle unità immobiliari, calcolo dei volumi.

Si specifica fin da ora che a conclusione del Tavolo Tecnico, qualora sia necessario modificare i contenuti dei PdL si dovrà procedere come previsto dagli articoli 20 e 21 della LR 45/1989.

Infine si precisa che tali prescrizioni saranno valutate prima della stipula dell'atto di concerto.

Non essendoci ulteriori interventi da parte dei presenti, si chiude la seduta alle ore 14.00.

Per il Comune di Maracalagonis

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico

Ing. Andrea Masala

L'Assessore all'urbanistica

Ing. Agostino Serra

Per la Regione

Il sostituto del Direttore del Servizio della Pianificazione Paesaggistica e Urbanistica

Geom. Carlo Corrias

Il rappresentante del Servizio Tutela paesaggistica per le province di CA e CI

Ing. Giuseppe Vargiu